



PROCESSO Nº 0296.286/2021

DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 027/2021

PARECER JURÍDICO

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SALÃO COMERCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA DAMIÃO MORAIS, S/N, CENTRO, NESTE MUNICÍPIO, DESTINADO ÀS INSTALAÇÕES E FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO, DESPORTO E LAZER, EM CONFORMIDADE COM ESPECIFICAÇÕES ANEXAS.

A PROCURADORIA JURÍDICA DO MUNICÍPIO DE SUCUPIRA DO RIACHÃO - MARANHÃO, por seu Órgão de Execução, instada a se manifestar nos autos supra epígrafado, vem, respeitosamente, a V. S.^a. emitir o presente **PARECER** na forma como abaixo segue.

Trata-se de consulta solicitada a esta Assessoria Jurídica acerca de Contratação de Locação de Imóvel Salão Comercial Localizado na Av. Damião Morais, s/n, Centro, Neste Município, Destinado às Instalações e Funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Desporto e Lazer, tudo isso em conformidade com o art. 38, inc. VI, da Lei 8.666/93.

Inegável, pois, a necessidade da locação imobiliária, uma vez que a necessidade de um local para funcionamento de atividades administrativas do Executivo Municipal é premente.

Nessa esteira, a previsão legal que dispõe acerca das locações de imóveis pela Administração Pública encontra suporte legal no art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93, se não vejamos:

“Art. 24 - É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.”

A hipótese de locação de bem imóvel para atendimento de finalidades precípuas da Administração Pública se encontra elencada nas hipóteses de Contratos Administrativos, os quais dispensam a realização de licitação pública.



A hipótese Dispensa de Licitação, na lição de MARCELO ALEXANDRINO & VICENTE PAULO¹, é assim definida:

"Há dispensa de licitação quando esta é possível, ou seja, há possibilidade de competição, mas a lei dispensa ou permite que seja dispensada a licitação."

Nessa esteira, quando a lei, diretamente, dispensa a licitação, temos o que a doutrina convencionou chamar de licitação dispensada, ou seja, não haverá licitação, porque a própria lei dispensou.

O presente caso se adequa, perfeitamente, à previsão legal, vez que tem como objeto a locação de imóvel para funcionamento de atividades administrativas do Executivo Municipal, precisamente, as instalações e funcionamento da Secretaria Municipal de Turismo, Desporto e Lazer, como bem delineado na justificativa constante na Especificação do Imóvel, anexo aos presentes autos.

Por conseguinte, definido assim, o objeto da contratação e reconhecendo a dispensa de licitação, importa ressaltar o preenchimento de requisitos específicos para a modalidade de Locação de Imóvel por intermédio do Ente Público, os quais o próprio art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, define-os claramente, como sendo: **a) destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração; b) cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha; c) desde que o preço seja compatível com o valor de mercado; d) segundo avaliação prévia.**

Há que se acrescentar os requisitos dispostos no § 2º, do art. 2º do Decreto nº 30, de 7 de fevereiro de 1991, vejamos: **"contratação precedida de consulta formal, do órgão ou entidade interessada, em que seja atestada a inexistência ou indisponibilidade de imóvel adequado.."**

Em atendimento aos dispositivos supra, foi apresentado requerimento do órgão interessado, na forma legal, atestando a destinação imobiliária para a finalidade precípua da administração, declarando a necessidade da locação, bem como, informando ainda, a indisponibilidade momentânea do imóvel com as características que possam atender ao pleito, pertencente ao patrimônio do ente municipal.

Nesse sentido, vejamos o que leciona o professor HELLY LOPES MEIRELLES²:

¹ **Direito Administrativo Descomplicado**. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, p. 661

² Hely Lopes Meirelles. **Licitação e Contrato administrativo**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 1999.



"a dispensa se baseia no fato de que as características de localização, dimensão, edificação e destinação do imóvel seriam, de tal forma, específicas, que não haveria outra escolha.."

Há que se ressaltar que se faz necessário constar no processo administrativo, o qual materializará a contratação, documentos que comprovem a que o imóvel contratado satisfaz o interesse público, repudiando escolhas meramente subjetivas.

MARÇAL JUSTEN FILHO³, nessa mesma linha acrescenta:

"Quando a Administração precisa de um imóvel em localização especial, para uma destinação particular, mitigada deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses. Tamanha a possibilidade de se dispensar o certame que há autores que defendem, inclusive, que o presente caso é de inviolabilidade de competição. Como se inexigibilidade fosse."

Corroborando esse aspecto, e para referendar o contrato de locação de imóvel pela Administração Pública, o processo deverá ser motivado, de modo a legitimar a dispensa de licitação, sob pena de responsabilização do agente político.

Vejamos o julgado abaixo:

"AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Improbidade Administrativa - Locação de imóvel com dispensa de licitação - Artigos 24 e 25 da Lei nº 8.666/93 - Contratação direta sem qualquer fundamentação - Imóvel locado inadequado à sua destinação - Permaneceu sem utilização pelo prazo de 1 ano - Lesão ao erário - Responsabilidade pessoal do agente político - Recurso não provido⁴."

Noutro giro, o contrato de locação em que figure como locatário o ente Administrativo encontra regulamentação legal no art. 62, § 3º, inc. I, da Lei 8.666/93, o qual remete a aplicação do disposto nos arts. 55, 58 a 61 do mesmo diploma legal e demais normas gerais, além da aplicação das regras de direito privado, previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).

Assim, baseado nos dispositivos citados, o referido contrato deverá conter: **a) o conteúdo mínimo definido no art. 55, que trata das cláusulas obrigatórias para os contratos administrativos; b) as cláusulas exorbitantes do art. 58 que irão caracterizar os contratos administrativos por conferirem à Administração posição de supremacia em relação ao contratado; c) a formalização e eficácia dos contratos administrativos, conforme assevera o art. 61.**

Há que se ressaltar que se faz necessário constar no processo administrativo, o qual materializará a contratação, documentos que comprovem a que o contratado satisfaz o interesse público, repudiando escolhas meramente subjetivas.

³JUSTEN FILHO, Marçal. **Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos**. 8. ed. São Paulo. 2001.

⁴TJ/SP. Apelação Cível n. 820.207.5/2-00 - Comarca de Marília.



Corroborando esse aspecto, e para referendar a respectiva contratação pela Administração Pública, o processo deverá ser motivado, de modo a legitimar a dispensa de licitação, sob pena de responsabilização do agente político, o que no presente caso ocorrera, com o Requerimento, por meio de Memorando, por parte da Secretaria Municipal de Administração Geral.

Noutro giro, o contrato, nos moldes constantes do presente processo de dispensa de licitação, o ente Administrativo, encontra regulamentação legal no art. 62, da Lei 8.666/93, o qual faculta a Administração Pública a substituição do Contrato por outros instrumentos legais hábeis para tanto, remetendo a aplicação, no que couber, do disposto no art. 55 do mesmo diploma legal, senão vejamos:

“Art. 62. O instrumento de contrato é obrigatório nos casos de concorrência e de tomada de preços, bem como nas dispensas e inexigibilidades cujos preços estejam compreendidos nos limites destas duas modalidades de licitação, e facultativo nos demais em que a Administração puder substituí-lo por outros instrumentos hábeis, tais como carta-contrato, nota de empenho de despesa, autorização de compra ou ordem de execução de serviço.

(...)

§ 2º Em "carta contrato", "nota de empenho de despesa", "autorização de compra", "ordem de execução de serviço" ou outros instrumentos hábeis aplica-se, no que couber, o disposto no art. 55 desta Lei.”

Retornando as lições do professor Hely Lopes Meirelles⁵, o grande doutrinador leciona que o contrato de locação firmado pelo poder Público é denominado como contrato semipúblico, observe:

“Contrato semipúblico é o firmado entre a Administração e o particular, pessoa física ou jurídica, com predominância de normas pertinentes do Direito Privado, mas com formalidades previstas para ajustes administrativos e relativa supremacia do Poder Público.”

Importa frisar **a indispensabilidade da avaliação prévia como requisito da dispensa de licitação**, por intermédio do contrato de locação de imóvel pela Administração Pública. Segue a decisão do Tribunal de Contas do Estado do Mato Grosso do Sul:

“...a ausência de avaliação prévia do preço de locação do imóvel destinado ao serviço público, visando à verificação de sua compatibilidade com o valor vigente no mercado, enseja a declaração da ilegalidade e irregularidade do contrato e aplicação de multa ao responsável,” (TCE/MS. Súmula nº 29/ 2005)

Não obstante, caracterizada situação apta a legitimar a dispensa de licitação na forma do art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93, a contratação pode e deve ser realizada com o preenchimento dos seguintes requisitos:

⁵Hely Lopes Meirelles. **Licitação e Contrato administrativo**. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 1999



- a) A elaboração da avaliação prévia, certificando o valor venal de mercado do imóvel, além do preço de mercado da locação do imóvel, a ser expedida pelo setor competente, na estrutura Administrativa Municipal;
- b) Declaração sobre a necessidade da utilização do referido local;
- c) Proposta do locador;
- d) Laudo de vistoria das condições do imóvel;
- e) Declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender a despesa global do contrato.

Além disso, deverá a minuta da carta-contrato, consignar a vigência do contrato, o valor global da contratação, bem como a unidade orçamentária e o elemento de despesa.

Ademais, é imperioso ressaltar ainda que, não obstante se tratar de situação de dispensa de licitação, todas as outras condições referentes à feitura do contrato devem ser atendidas, tais como: plena capacidade para contratar, regularidade imobiliária, por intermédio da apresentação da certidão de inteiro teor do imóvel, atualizada, enfim, todos os requisitos exigidos na lei para o processo de locação de imóveis pelo Poder Público.

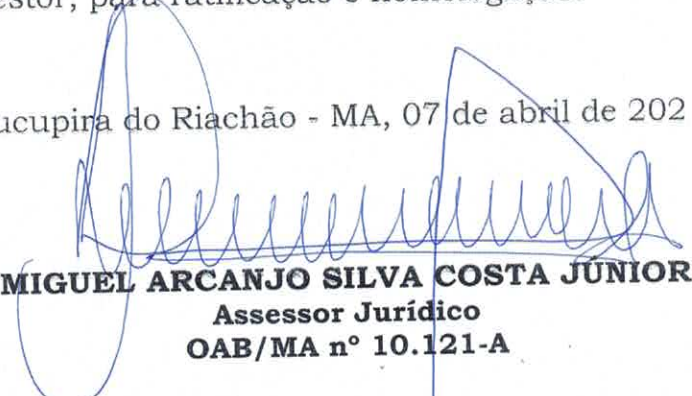
Ante o exposto, atendidas as condições e recomendações infra, opina-se pela possibilidade jurídica de contratação direta, por dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, ficando a decisão de mérito acerca da conveniência, oportunidade, necessidade e viabilidade orçamentária a cargo da autoridade consulente.

Por fim, ressalte-se que o presente arrazoado tem caráter meramente opinativo, não vinculando o administrador em sua decisão, conforme entendimento exarado pelo Supremo Tribunal Federal no Mandado de Segurança n.º 24.078, rel. Ministro Carlos Velloso.

É o parecer, S.M.J.

À CPL, após, ao gestor, para ratificação e homologação.

Sucupira do Riachão - MA, 07 de abril de 2021.


MIGUEL ARCANJO SILVA COSTA JÚNIOR
Assessor Jurídico
OAB/MA nº 10.121-A